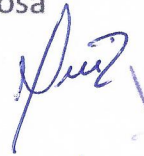


Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial

**FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI E OUTROS.
DENOMINADO GRUPO F.C.B CONSTRUÇÕES**

Processo de Recuperação Judicial nº. 1098107-29.2018.8.26.0100, em curso na 2ª Vara de Falências e Recuperações Judiciais do Foro Central Cível de São Paulo – SP, processado pelo MM. Juiz de Direito Dr. Marcelo Barbosa Sacramone.



Sumário

1. Introdução.....	3
2. Atual Composição do Endividamento.....	4
2.1. Quadro Geral de Credores	4
2.2. Contingências	4
3. Alteração da cláusula Proposta de pagamento aos credores	5
3.1. Pagamento dos credores trabalhistas CLASSE I.....	5
3.2. Pagamento dos Credores Quirografários III.....	6
3.3. Pagamento dos credores Microempresas e EPP	7
4. Inclusão da Cláusula Alienação de Ativo	8
4.1. Apartamento Edifício Camboriú nº 181 do Bloco C.....	9
4.2. Salas Comerciais conjuntos 27 e 32 Edifício Terrazza	9
5. Alteração das Projeções do Fluxo de Caixa	10
5.1. Premissas das projeções	11
5.2. Demonstrativo das projeções do Fluxo de Caixa	12
6. Conclusão	13

1. Introdução

As Recuperandas FERRARA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI, inscrita no CNPJ nº 10.269.051/0001-77 F.C.B. CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI, inscrita no CNPJ nº 55.941.207/0001-52; TATUAPÉ CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA., CNPJ nº 27.096.732/0001-83 e TORRE DEL GRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., inscrita no CNPJ nº 10.842.478/0001-12, denominadas “GRUPO FC.B CONSTRUÇÕES” em recuperação judicial, vem apresentar esta proposta de aditamento ao seu plano de recuperação judicial.

A presente proposta de Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial, tem como objetivo maior, entre outros, propor alterações quanto as condições de pagamentos aos credores, além de estabelecimento de outros aspectos inerentes ao processo de recuperação do Grupo F.C.B Construções.

Com o objetivo de manter o desenvolvimento da reestruturação do Grupo, bem como o crescimento, a manutenção dos empregos atuais e o pagamento de todos os créditos apresentados no Plano de Recuperação Inicial, no dia 05 de julho de 2019 o juiz da recuperação judicial Dr. Marcelo Barbosa Sacramone, homologou o acordo entre as RECUPERANDAS e ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO FERRARA, nos quais concordaram mutuamente na exclusão dos créditos decorrentes aos distratos unilaterais desta recuperação judicial.

Considerando a necessidade de apresentar aos credores detalhes sobre as novas condições, apresenta a presente proposta de modificação e consolidação do Plano, que deverá ser submetida a discussão e votação na Assembleia Geral de Credores.

Fica desde já estabelecido que, salvo se de outra forma for indicado, de modo expresso, aplicam-se à presente proposta de modificação e consolidação as mesmas definições estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial originalmente apresentado.

Destacamos nos tópicos abaixo, as propostas



2. Atual Composição do Endividamento

Destacamos a seguir a atual composição do endividamento, pós revisão do Administrador Judicial, protocolado nos autos do processo em 11 de fevereiro de 2019.

Inicialmente, impende destacar que a Administração Judicial apresentou uma lista de credores para cada empresa do Grupo F.C.B. Construções, no entanto, diversos credores encontram-se em duplicidade em razão de condenações solidárias sofridas pelas Recuperandas.

Nesse cenário, os valores em duplicidade constantes deste plano de recuperação judicial serão computados como um único crédito, haja vista que trata-se de um grupo econômico e cujo plano será votado como consolidação substancial, razão pela qual o quadro de credores e o endividamento das companhias constata-se do quadro abaixo:

2.1. Quadro Geral de Credores

CLASSIFICAÇÃO	MOEDA	Vir. APURADO PELO AJ	Vir. REAL
Total de Credores Classe I- Trabalhista	R\$	3.142.201,21	1.325.048,38
Total de Credores Classe III - Quirografários	R\$	1.436.504,23	951.162,81
Total de Credores Classe IV - ME e EPP	R\$	107.814,71	107.814,71
TOTAL GERAL DE CREDITORES	R\$	4.686.520,15	2.384.025,90

Os créditos listados na Relação de Credores do Administrador Judicial poderão ser modificados, e novos créditos poderão ser incluídos no Quadro Geral de Credores, em razão do julgamento dos incidentes de habilitação, divergências, impugnação de créditos ou acordos.

2.2. Contingências

Salientamos que há diversas ações cíveis indenizatórias em curso decorrentes dos problemas ocorridos com o empreendimento denominado Condomínio Ferrara e que já são do conhecimento deste D. Juízo, da Administração Judicial e dos demais credores.

Estima-se que tais contingências importarão em um valor aproximado de R\$ 10 milhões de Reais, sendo certo que os valores decorrentes de tais ações estão

sujeitas ao plano de recuperação enquadrando-se, nas premissas estabelecidas de pagamento para CLASSE III.

Ainda, as referidas contingências estão refletidas no fluxo de caixa projetado.

3. Alteração da cláusula Proposta de pagamento aos credores

Anexo III Laudo Econômico-Financeiro (fls.3003 a 3031)

3.1. Pagamento dos credores trabalhistas CLASSE I

Recebimento com deságio 70% no prazo de até 6 meses

Tendo em vista, a necessidade de adequação ao FLUXO DE CAIXA PROJETADO, as Recuperandas propõem aos seus credores trabalhistas 70% (setenta por cento), de deságio sobre os créditos com o recebimento em até 6 (seis) meses, após a publicação da decisão da homologação do plano de recuperação judicial.

Os créditos, até o limite de 5 (cinco) salários mínimos por trabalhador, de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, serão pagos em até 30 dias após a publicação da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial, em conformidade com o artigo 54 – Parágrafo único da Lei 11.101/2005.

Ressalva-se que se limita o pagamento de até o teto de 150 (cento e cinquenta), salários mínimos, o que exceder serão convertidos em créditos quirografários.

Destaca-se ainda que havendo a inclusão de algum credor trabalhista ao longo do período do Processo de Recuperação Judicial, e sendo este sujeito aos efeitos da Recuperação Judicial, este novo credor trabalhista será pago em até 6 (seis) meses, após o trânsito em julgado da decisão que determinar a habilitação do crédito no Processo de Recuperação Judicial.

A proposta prevê correção monetária pela TR – Taxa Referencial, e além da TR, a título de juros remuneratórios será pago 0,5% ao ano e a título de juros de mora será pago 0,5% ao ano, totalizando 1% ao ano entre juros remuneratórios e juros de mora. Tanto a TR quanto os juros incidirão sobre o passivo a partir da data da publicação da decisão da homologação do plano de recuperação

judicial e/ou do trânsito em julgado da decisão que determinar a habilitação do crédito no quadro de credores.

Parc.	Amortização	Juros	Parcela	Saldo Devedor
Ano 01	397.515	2.147	399.661	-

3.2. Pagamento dos Credores Quirografários III

Recebimento com deságio (78,9%) no prazo de 140 meses

Conforme exposto no item FLUXO DE CAIXA PROJETADO, a capacidade de geração de caixa das Recuperandas são limitadas, principalmente nos primeiros anos da Recuperação Judicial, fase em que as companhias necessitam manter fôlego financeiro para continuidade segura de suas operações.

Neste contexto, propõem as Recuperandas um deságio de 78,9% (setenta e oito virgula nove por cento), com amortização em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, com carência de 20 (vinte) meses, num prazo total de recebimento de 140 meses.

O primeiro pagamento ocorrerá no 21º (vigésimo primeiro) mês, após a publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial.

A proposta prevê correção monetária pela TR – Taxa Referencial, e além da TR, a título de juros remuneratórios será pago 0,5% ao ano e a título de juros de mora será pago 0,5% ao ano, totalizando 1% ao ano entre juros remuneratórios e juros de mora. Tanto a TR quanto os juros incidirão sobre o passivo a partir da data da publicação da decisão da homologação do plano de recuperação judicial e/ou do trânsito em julgado da decisão que determinar a habilitação do crédito no quadro de credores.

Abaixo, quadro demonstrativo dos valores das parcelas:

Período	Principal	Juros	Parcela	Saldo Devedor
				200.695
Ano 01	-	3.356	-	202.702
Ano 02	6.480	669	7.149	197.572
Ano 03	19.568	1.878	21.446	178.003
Ano 04	19.764	1.682	21.446	158.239
Ano 05	19.962	1.484	21.446	138.277
Ano 06	20.161	1.285	21.446	118.116
Ano 07	20.363	1.083	21.446	97.753
Ano 08	20.567	879	21.446	77.186
Ano 09	20.772	674	21.446	56.414
Ano 10	20.980	466	21.446	35.434
Ano 11	21.190	256	21.446	14.244
Ano 12	14.244	53	14.297	-

3.3. Pagamento dos credores Microempresas e EPP

Recebimento com deságio (78,9%) no prazo de 140 meses

A proposta de pagamento contempla um deságio de 78,9% (setenta e oito virgula nove por cento), sobre os créditos com amortização em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e sucessivas, com carência de 20 (vinte) meses, num prazo total de 140 meses.

O primeiro pagamento ocorrerá no 21º (vigésimo primeiro) mês, após a publicação da decisão de homologação do plano de recuperação judicial.

A proposta prevê correção monetária pela TR – Taxa Referencial, e além da TR, a título de juros remuneratórios será pago 0,5% ao ano e a título de juros de mora será pago 0,5% ao ano, totalizando 1% ao ano entre juros remuneratórios e juros de mora. Tanto a TR quanto os juros incidirão sobre o passivo a partir da data da publicação da decisão da homologação do plano de recuperação judicial e/ou do trânsito em julgado da decisão que determinar a habilitação do crédito no quadro de credores.

Abaixo, quadro demonstrativo dos valores das parcelas:

Período	Principal	Juros	Parcela	Saldo Devedor
				22.749
Ano 01	-	227	-	22.976
Ano 02	734	229	810	22.395
Ano 03	2.218	213	2.431	20.177
Ano 04	2.240	191	2.431	17.936
Ano 05	2.263	168	2.431	15.674
Ano 06	2.285	146	2.431	13.388
Ano 07	2.308	123	2.431	11.080
Ano 08	2.331	100	2.431	8.749
Ano 09	2.355	76	2.431	6.395
Ano 10	2.378	53	2.431	4.016
Ano 11	2.402	29	2.431	1.615
Ano 12	1.615	6	1.621	-

4. Inclusão da Cláusula Alienação de Ativo

Ademais, as Recuperandas necessitam de fluxo de caixa para a retomada de suas atividades no ramo da construção civil, seu principal objeto social.

Nesse contexto, tanto para auxílio dos pagamentos previstos nesse plano quanto para que as empresas possam realizar novos investimentos, prevemos a venda dos ativos relacionados abaixo a partir do segundo semestre do 1º (primeiro) ano, podendo acontecer antes ou depois deste período.

O saldo será integralizado ao caixa das Recuperandas fomentando assim, a sua atividade e possibilitando o pagamento a seus credores e o cumprimento do Plano de Recuperação.

As premissas das vendas serão por meio de UPI (unidade produtiva isolada) e deverão ocorrer em cumprimento à Lei 11.101 /2005, artigos:

Art. 60 "Se o plano de recuperação judicial aprovado envolver alienação judicial de filiais ou de unidades produtivas isoladas do devedor, o juiz ordenará a sua realização, observado o disposto no art. 142 desta Lei".

Art. 142 "O juiz, ouvido o administrador judicial e atendendo à orientação do Comitê, se houver, ordenará que se proceda à alienação do ativo em uma das seguintes modalidades:

I – leilão, por lances orais;

II – propostas fechadas;

III – pregão”.

As Recuperandas esclarecem que na hipótese de receberem diretamente ofertas/propostas pelos ativos abaixo destacados, optarão pela alienação por meio de propostas fechadas, conforme inciso II do art. 142.

Caso não haja ofertas/propostas pelos ativos dentro do prazo previsto nesse plano, as alienações se darão mediante leilão eletrônico.

4.1. Apartamento Edifício Camboriú nº 181 do Bloco C

Sito Rua Maestro Tom Jobim nº 85 apto 181 C no Condomínio Jd. Anália Franco na cidade de São Paulo SP, conforme matrícula nº 146.478 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. A Recuperanda fica autorizada pelos seus credores a efetuar, em conformidade aos artigos destacados acima, a venda desta UPI (Unidade Produtiva Isolada), por meio de leilão judicial.

- ❖ Valor mínimo bruto R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais);
- ❖ Dívidas a serem abatidas IPTU/Condomínio, valor estimado de R\$ 411.000,00 (quatrocentos e onze mil reais);
- ❖ Valor líquido previsto R\$ 589.000,000 (quinhentos e oitenta e nove mil reais).

4.2. Salas Comerciais conjuntos 27 e 32 Edifício Terrazza

Sito Praça Silvio Romero, nº 55 - Tatuapé São Paulo SP, conforme matrículas de nº 222.332 e 222.334 do 9º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo. A Recuperanda fica autorizada pelos seus credores a efetuar, em conformidade aos artigos destacados acima, a venda desta UPI (Unidade Produtiva Isolada), por meio de leilão judicial.

- ❖ Conjunto 27 matrícula 222.332 - Valor mínimo R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais);
- ❖ Conjunto 32 matrícula 222.334 – Valor mínimo R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais).

5. Alteração das Projeções do Fluxo de Caixa

Anexo II Demonstrativos financeiros projetados (fls.3035 a 3039)

O presente Aditamento ao Plano de Recuperação Judicial tem como objetivo maior, entre outros, propor alterações quanto a algumas condições de pagamentos aos credores. A fim de melhorarmos as condições de pagamentos, apresentaremos a projeção do fluxo de caixa consolidado do **Grupo F.C.B Construção**, com a readequamos do fluxo de caixa projetado pagamentos para os próximos 12(doze) anos .

RESUMO DAS DEMONSTRAÇÕES

RECEITA LIQUIDA	9.340.904
GERAÇÃO EBITDA	2.220.071
(-) DESPESAS FINANCEIRAS	-145.421
(-)IR/CS	-744.558
(+) NECESSIDADE DE CAPITAL (Venda de Ativos)	1.789.000
SALDO ANTES DO PAGAMENTO AOS CREDITORES	3.119.092
(-) PAGAMENTO CREDITORES CLASSE I - Trabalhistas	-399.661
(-) PAGAMENTO CREDITORES CLASSE III - Quirografário:	-214.461
(-) PAGAMENTO CREDITORES CLASSE IV - MEs/ EPPs	-24.309
(-) AÇÕES CÍVEIS INDENIZATÓRIAS	-2.254.720
(-) OUTROS ENDIVIDAMENTOS	-129.538
SALDO FINAL	96.403




5.1. Premissas das projeções

As projeções elencadas abaixo são resultado de análises levando-se em consideração não apenas nas projeções de mercado, mas também as expectativas dos sócios, respaldadas nos mais de 30 anos de experiência no mercado.

- a) **Receitas**: As receitas atualmente são recebimentos de aluguéis e administração de imóveis. Foi desenvolvida a evolução da Receita anual para os próximos 12 (doze) anos, considerando um cenário conservador.

- b) **Despesas Adm., Operacionais e FOPAG**: incluem custos de aluguéis, combustíveis, energia, manutenção, despesas administrativas, prestadores de serviço e colaboradores, informática, outras despesas operacionais e inclusive a administração e acompanhamento da recuperação judicial.

- c) **Imposto de Renda e Contribuição Social**: Estimativa calculada pelo percentual histórico médio sobre o faturamento bruto da companhia. Considerando que a companhia atualmente se encontra no lucro presumido.

- d) **Despesas Financeiras**: Calculada pelo percentual histórico médio sobre o faturamento bruto da companhia. A estimativa calculada foi de aproximadamente 1,5% (um virgula cinco por cento).




6. Conclusão


Todas as demais cláusulas do Plano de Recuperação Judicial original que não sejam frontalmente conflitantes com as novas medidas adotadas neste aditivo ao plano são ora reiteradas e mantidas, para deliberação pelos credores em Assembleia Geral de Credores - AGC.

Nestes termos, pedem a juntada do presente Aditivo ao Plano de Recuperação Judicial aos autos, para ciência e aprovação pelos credores do Grupo F.C.I. Construções.

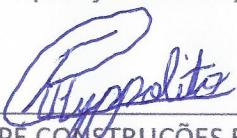
São Paulo, 25 de outubro de 2019




 FERRARA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIOS SPE EIRELI
 (Em Recuperação Judicial)




 F.C.B. CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES EIRELI
 (Em Recuperação Judicial)



 TATUAPE CONSTRUÇÕES E ADMINISTRAÇÃO DE BENS LTDA.
 (Em Recuperação Judicial)



 TORRE DEL GRECO EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA.
 (Em Recuperação Judicial)



 FABIANA DE OLIVEIRA GUIMARÃES
 CRC nº 1SP249918/O9
 EJAFAC ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA.
 Consultoria Empresarial



- Laudos periciais em engenharia
- Avaliações de máquinas e equipamentos industriais
- Avaliações Imobiliárias
- Pareceres
- Vistorias
- Engenharia de segurança do trabalho

descrição

Laudo de Vistoria e Avaliação
 Imóvel matrícula 146.478
 Rua Maestro Tom Jobim nº 85 apto
 181 C
 Bairro Jd. Anália Franco
 São Paulo SP



Laudo de vistoria e avaliação de Imóvel - Apartamento Matrícula 146.478 - São Paulo SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 19:01, sob o número WJMJ19416823546 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1098107-29.2018.8.26.0100 e código 818AAFB.

Laudo de vistoria e avaliação de Imóvel

Descrição				
Apartamento Edifício Camboriu - Unidade 181 do Bloco C				
DESCRIÇÃO				
Laudo nro	05/19 Camboriu	Matrícula:	146.478	
Solicitante	FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA			
Interessado	FERRARA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA			
Imóvel Tipo:	Apartamento	Nro: 181	Piso: 18	Uso: Residencial
Áreas				
Privativa:	394,27m2	Fração Ideal:	0,037564%	
Área Comum:	221,12m2	Área Total	615,39m2	
Localização				
Endereço:	Rua Maestro Tom Jobim nº 85 apto 181 C			
Bairro	Anália Franco	Cidade:	São Paulo SP	
C.C.M.	n/i	CEP	03319-900	
Valor de Avaliação	R\$ 2.208.000,00			



I – OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.

“Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” - (NBR 14653-1, item 3.44)

II – CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

A região Leste da cidade de São Paulo, onde se encontra o imóvel avaliando possui ocupação mista (comercial/residencial), com edificações comerciais de padrão médio e residenciais de padrão médio - médio alto.

A região possui fácil acesso por rua pavimentada, alto padrão, dispendo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, gás, iluminação pública, transporte coletivo, escolas e igrejas, trazendo conforto para os moradores. Vide abaixo os quadros de resumo:

Características da Região	
Bairro:	Antigo
Ocupação Principal:	Residencial
Tráfego Local	Moderado/Intenso
Padrão Predominante:	Médio

Serviços Públicos			
x	Água Tratada	x	Lazer
x	Gas Encanado	x	Pavimentação
x	Esgoto Sanitário	x	Comércio
x	Coleta de Lixo	x	Rede de Telefonia/Internet
x	Energia Elétrica		Indústria
x	Transporte Público	x	Arborização
x	Iluminação Pública		Outros:



Equipamentos Comunitários			
Tipo / Distância	até 500m	de 500 à 1.000	acima de 1.000m
Comércio	x		
Rede Bancária	x		
Transporte Coletivo	x		
Saúde		x	
Lazer	x		
Rodovias			x
Avenidas Principais	x		
Segurança	x		

III – DESCRIÇÃO DO EDIFÍCIO

Edifício			
Nome	Edifício Camboriu	Nro de Blocos	01

Características		
Tipo	Quant.	Descrição
Subsolos	02	Garagens.
Piso Térreo	01	Hall de entrada, salão de festas, área de lazer.
Pavimentos	26	01 unidades/andar
Ático	1	Caixa d'água e casa de máquinas

Áreas de Lazer			
1	Salão de Festas	1	Quadra Poliesportiva
1	Piscina Adulto	1	Quadra de Tênis
1	Piscina Infantil	1	Salão Gourmet
1	Sauna	1	Churrasqueira
	Home Theater		Outros:

IV – DESCRIÇÃO DA UNIDADE

Qt.	Descrição	Paredes	Piso	Tetos	Pintura
1	Área de Serviço	Ceramico	Cerâmico	gesso	Latex
1	Dormitório empr.	Gesso	Cerâmico	Reboco	Látex
1	Banheiro empr.	Azulejo	Cerâmico	Reboco	Látex
1	Copa/Cozinha	Azuleto teto	Cerâmico	Reboco	Látex
1	Dispensa	Gesso	Cerâmico	Gesso	Látex
1	Sala de Estar	Gesso	Madeira	Gesso	Látex
1	Sala de Jantar	Gesso	Marmore	Gesso	Látex
1	Sala de Lareira	Gesso	Cerâmico	Gesso	Látex
1	Varanda	Reboco	Granito	Laje	-
1	Lavabo	Gesso	Cerâmico/Marmore	Gesso	Látex
3	Suítes	Gesso	Madeira	Gesso	Látex
1	Suite Principal	Gesso/Azulejo	Madeira/Marmore	Gesso/Cerâm.	Látex
1	Vagas de Garagem (rotativa)	Reboco	Cimentado	Laje	Látex

Dados Gerais da Unidade	
Idade (anos)	25
Estado de Conservação	Bom
Padrão Construtivo	Alto
Quantidade de Elevadores	1 social / 1 serviço
Estado de Ocupação	Desocupado



IV – AVALIAÇÃO

Os procedimentos de avaliação seguirão os ditames da Norma NBR 14.653-2 (Imóveis) e norma do IBAPE/SP – 2005, para Avaliação de Imóveis, onde o método utilizado será o Método Comparativo Direto, utilizando-se de pesquisa de dados de mercado, tendo como base as amostras de características compatíveis ao avaliando, sendo homogeneizado após.

1 – Determinação do valor do Imóvel

O valor do imóvel em questão seguirá a tendência dos valores praticados no mercado imobiliário da região, tendo como parâmetro as ofertas similares nas imediações.

O valor a ser apurado, será o produto do valor unitário de apartamentos compatíveis com o avaliando, saneados, conforme demonstrado a seguir:

Avaliação do Apartamento (Va):

Va = Valor do apartamento = $Au \times Vu$, onde

Au = área privativa = 394,27m²

Vu = Valor unitário saneado = R\$ 5.599,44/m² - Vide Anexos - Memória de Cálculo

Va = 394,27 x 5.599,44 = 2.207.691,20

Portanto, o valor total do imóvel é: **R\$ 2.207.691,20**

V – ANÁLISE E CONSIDERAÇÕES

Observações referentes ao imóvel avaliando, assim:

Trata-se de um imóvel em região residencial, Zona Leste da capital, de boa localização, em rua de baixo movimento, servida de farto transporte público e de boa comercialização, próximo do Shopping Anália Franco, Universidade Cruzeiro do Sul e Hospital Vistória.

As medições e informações utilizadas na elaboração deste trabalho foram obtidas por documentos aceitos como válidos, ou seja, a escritura do imóvel.

Documentação fotográfica obtida por ocasião da vistoria *in loco*.



VI – CONCLUSÃO

Tendo em vista as considerações e exposições nos capítulos anteriores, conclui este signatário que o valor de avaliação do apartamento avaliando é:

AVALIAÇÃO

R\$ 2.208.000,00

(Dois milhões, duzentos e oito mil reais)

(Arredondados)

Outubro 2019

VII – ENCERRAMENTO

Consta o presente laudo de 35 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta datada e assinada.

São Paulo, 07 de Outubro de 2019.



ABC Perícia Avaliações Ltda

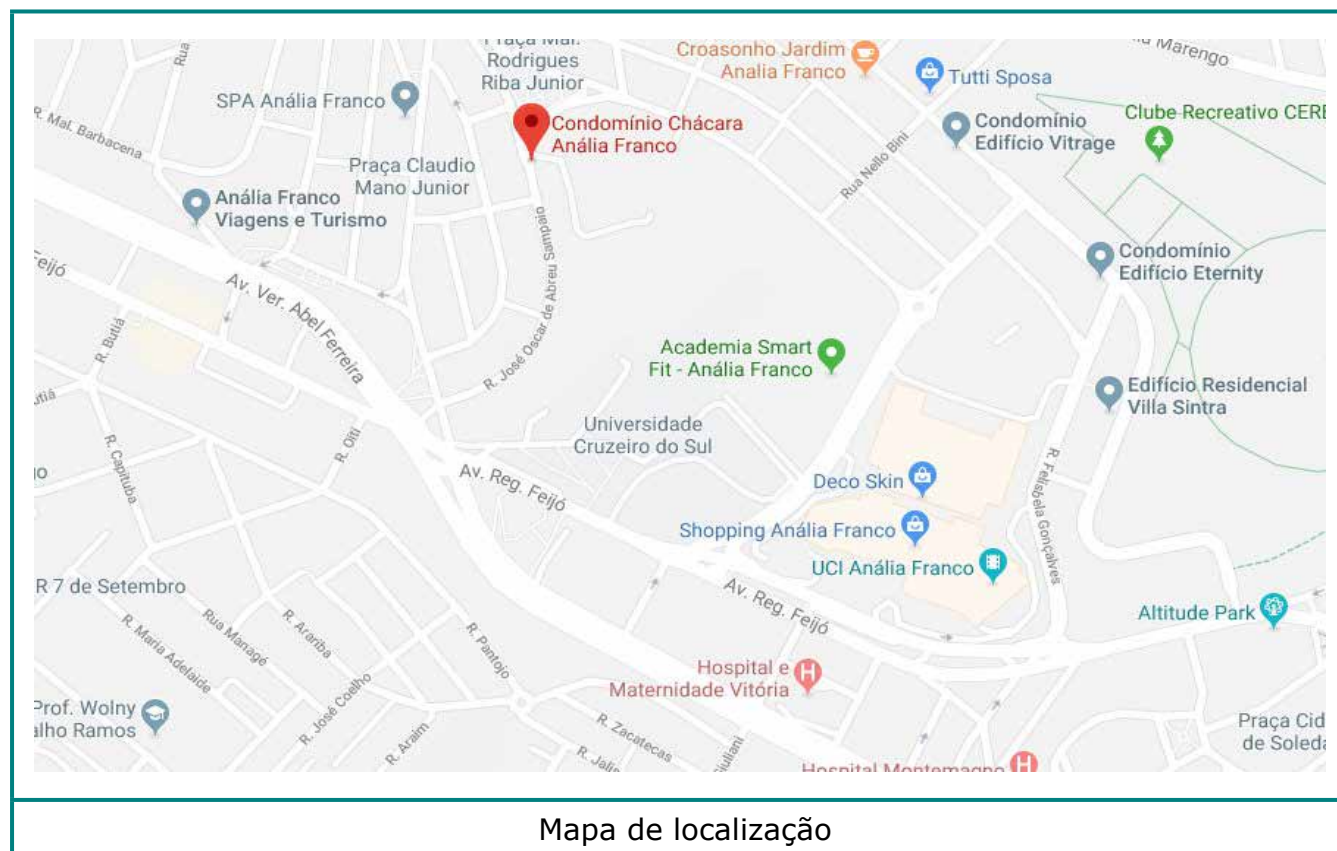
CREASP - 1700115 F2014/10

ANEXOS

- I - Mapa de Localização
- II - Levantamento de Amostras
- III - Memória de Cálculo
- IV - Documentação Fotográfica




ANEXO I - MAPA DE LOCALIZAÇÃO



ANEXO II - ELEMENTO COMPARATIVO

Amostra 1



9 de 20

APARTAMENTO À VENDA
 Rua Maestro Tom Jobim
 Anália Franco, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 3.600.000,00
Simular financiamento

4	4	550	749	5	R\$ 6.545	R\$ 6.000	R\$ 3.600
QUARTOS	SUÍTES	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²	CONDÔMÍNIO	IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(11) 4302-7500

Adicionar aos favoritos

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde
Ok, entendi!

Outras ofertas de EVIDENCE IMÓVEIS TATUAPÉ

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+analia-franco+zona-leste+sao-paulo+sp+550m2/ID-5429005/?paginaoferta=1>


Código anúncio	-	Corretor	(11) 4302-7500
Imóvel Tipo	Apartamento	Classe	Residencial
Localização	Rua Maestro Tom Jobim		
Bairro	Tatuapé	Cidade/Estado	São Paulo/SP
Vagas de Garagem	4	Índice Fiscal	-
Andar	n/i	Padrão Const.	Alto
Idade Aparente	20	Est. de Conserv.	"b"
Área Privativa	550m2	Suíte	4
Dormitórios	4	Banheiros	-
Valor	R\$ 3.600.000	Valor/m2	R\$ 6.545,45/m²

Obs.: Mesmo logradouro do avaliando

ANEXO II - ELEMENTO COMPARATIVO

Amostra 2

DESTAQUE



11 de 20

APARTAMENTO À VENDA
Rua Maestro Tom Jobim
Tatuapé, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 3.500.000,00
Simular financiamento

R\$ 6.364
VALOR DO M²

4 4 550 550 5
QUARTOS SUITES ÁREA ÚTIL (M²) ÁREA TOTAL (M²) VAGAS

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP:

(11) 2090-3055

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

Adicionar aos favoritos


Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+tatuape+zona-leste+sao-paulo+sp+550m2/ID-10133151/?paginaoferta=1>

Código anúncio	-	Corretor	(11) 2090-3055
Imóvel Tipo	Apartamento	Classe	Residencial
Localização	Rua Maestro Tom Jobim		
Bairro	Tatuapé	Cidade/Estado	São Paulo/SP
Vagas de Garagem	5	Índice Fiscal	-
Andar	n/i	Padrão Const.	Alto
Idade Aparente	20	Est. de Conserv.	"b"
Área Privativa	550m2	Suíte	4
Dormitórios	4	Banheiros	-
Valor	R\$ 3.500.000	Valor/m2	R\$ 6.364,00/m ²

Obs.: Mesmo logradouro do avaliando

ANEXO II - ELEMENTO COMPARATIVO

Amostra 3



4 de 20

APARTAMENTO À VENDA
Rua Maestro Tom Jobim
Anália Franco, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 3.600.000,00
Simular financiamento

4	4	550	749	5	R\$ 6.545	R\$ 6.000	R\$ 3.600
QUARTOS	SUÍTES	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP:


(11) 4302-7500

♥ Adicionar aos favoritos

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde

Ok, entendi!

ANUNCIANTE ORIGINAL



Outras ofertas de EVIDENCE IMÓVEIS TATUAPÉ

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+analina-franco+zona-leste+sao-paulo+sp+550m2/ID-5429005/?paginaoferta=1>

Código anúncio	-	Corretor	(11) 4302-7500
Imóvel Tipo	Apartamento	Classe	Residencial
Localização	Rua Maestro Tom Jobim		
Bairro	Tatuapé	Cidade/Estado	São Paulo/SP
Vagas de Garagem	4	Índice Fiscal	-
Andar	n/i	Padrão Const.	Alto
Idade Aparente	20	Est. de Conserv.	"b"
Área Privativa	550m2	Suíte	4
Dormitórios	4	Banheiros	-
Valor	R\$ 3.600.000	Valor/m2	R\$ 6.545,45/m ²

Obs.: Mesmo logradouro do avaliando

2019


05/19 Camboriu

12

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 19:01, sob o número WJMJ19416823546. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1098107-29.2018.8.26.0100 e código 818AAFB.

ANEXO II - ELEMENTO COMPARATIVO

Amostra 4



1 de 20

APARTAMENTO À VENDA

Rua Maestro Tom Jobim
Jardim Anália Franco, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 2.200.000,00
Simular financiamento

4	4	335	549	4	R\$ 6.567	R\$ 4.000	R\$ 2.010
QUARTOS	SUÍTES	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(11) 4302-7500

Adicionar aos favoritos

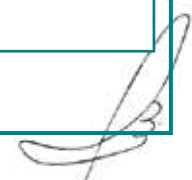
Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde
Ok, entendi!

Outras ofertas de EVIDENCE IMOVEIS TATUAPÉ

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/superdestaque/venda+apartamento+4-quartos+jardim-analia-franco+zona-leste+sao-paulo+sp+335m2/ID-4702345/>

Código anúncio	-	Corretor	(11) 4302-7500
Imóvel Tipo	Apartamento	Classe	Residencial
Localização	Rua Maestro Tom Jobim		
Bairro	Tatuapé	Cidade/Estado	São Paulo/SP
Vagas de Garagem	4	Índice Fiscal	-
Andar	n/i	Padrão Const.	Alto
Idade Aparente	20	Est. de Conserv.	"b"
Área Privativa	335m2	Suíte	4
Dormitórios	4	Banheiros	-
Valor	R\$ 2.200.000	Valor/m2	R\$ 6.667,00/m ²

Obs.: Mesmo logradouro do avaliando



ANEXO II - ELEMENTO COMPARATIVO

Amostra 5


Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+analia-franco+zona-leste+sao-paulo+sp+330m2/ID-6295442/?paginaoferta=4>

Código anúncio	-	Corretor	(11) 4302-7500
Imóvel Tipo	Apartamento	Classe	Residencial
Localização	Rua Maestro Tom Jobim		
Bairro	Tatuapé	Cidade/Estado	São Paulo/SP
Vagas de Garagem	4	Índice Fiscal	-
Andar	n/i	Padrão Const.	Alto
Idade Aparente	20	Est. de Conserv.	"b"
Área Privativa	330m2	Suíte	4
Dormitórios	4	Banheiros	-
Valor	R\$ 2.200.000	Valor/m2	R\$ 6.567,00/m ²

Obs.: Mesmo logradouro do avaliando

ANEXO II - ELEMENTO COMPARATIVO

Amostra 6



8 de 20

APARTAMENTO À VENDA
Rua Maestro Tom Jobim
Jardim Anália Franco, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 2.200.000,00
Simular financiamento

4	4	330	330	4	R\$ 6.667	R\$ 4.000	R\$ 2.000
QUARTOS	SUÍTES	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE **CHAT**

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

Adicionar aos favoritos

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde
Ok, entendi


Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+jardim-analia-franco+zona-leste+sao-paulo+sp+330m2/ID-16108015/?paginaoferta=2>

Código anúncio	-	Corretor	(11) 2060-0989
Imóvel Tipo	Apartamento	Classe	Residencial
Localização	Rua Maestro Tom Jobim		
Bairro	Tatuapé	Cidade/Estado	São Paulo/SP
Vagas de Garagem	4	Índice Fiscal	-
Andar	n/i	Padrão Const.	Alto
Idade Aparente	20	Est. de Conserv.	"b"
Área Privativa	330m2	Suíte	4
Dormitórios	4	Banheiros	-
Valor	R\$ 2.200.000	Valor/m2	R\$ 6.667,00/m ²

Obs.: Mesmo logradouro do avaliando

ANEXO II - ELEMENTO COMPARATIVO

Amostra 7



14 de 15

APARTAMENTO À VENDA
 Rua Maestro Tom Jobim
 Jardim Anália Franco, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 2.710.000,00
Simular financiamento

4	4	420	420	4	R\$ 6.452	R\$ 5.300	R\$ 3.300
QUARTOS	SUÍTES	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²	CONDÔMÍNIO	IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

Adicionar aos favoritos

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde
Ok, entendi!

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+jardim-analia-franco+zona-leste+sao-paulo+sp+420m2/ID-16095410/?paginaoferta=1>


Código anúncio	-	Corretor	(11) 3045-4530
Imóvel Tipo	Apartamento	Classe	Residencial
Localização	Rua Maestro Tom Jobim		
Bairro	Tatuapé	Cidade/Estado	São Paulo/SP
Vagas de Garagem	4	Índice Fiscal	-
Andar	n/i	Padrão Const.	Alto
Idade Aparente	20	Est. de Conserv.	"b"
Área Privativa	420m2	Suíte	4
Dormitórios	4	Banheiros	-
Valor	R\$ 2.710.000	Valor/m2	R\$ 6.452,00/m ²

Obs.: Mesmo logradouro do avaliando

ANEXO II - ELEMENTO COMPARATIVO

Amostra 8

DESTAQUE



12 de 20

APARTAMENTO À VENDA
Rua Maestro Tom Jobim
Jardim Anália Franco, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 2.800.000,00
Simular financiamento

4	4	505	505	5	R\$ 5.545	R\$ 6.000	R\$ 2.000
QUARTOS	SUÍTES	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Nome:

E-mail:

DDD: Telefone:

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

♥ Adicionar aos favoritos

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde
Ok, entendi!


Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+jardim-analia-franco+zona-leste+sao-paulo+sp+505m2/ID-9117883/?paginaoferta=1>

Código anúncio	-	Corretor	(11) 4302-7500
Imóvel Tipo	Apartamento	Classe	Residencial
Localização	Rua Maestro Tom Jobim		
Bairro	Tatuapé	Cidade/Estado	São Paulo/SP
Vagas de Garagem	5	Índice Fiscal	-
Andar	n/i	Padrão Const.	Alto
Idade Aparente	20	Est. de Conserv.	"b"
Área Privativa	505m2	Suíte	4
Dormitórios	4	Banheiros	-
Valor	R\$ 2.800.000	Valor/m2	R\$ 5.545,00/m ²

Obs.: Mesmo logradouro do avaliando

ANEXO II - ELEMENTO COMPARATIVO

Amostra 9



17 de 20

APARTAMENTO À VENDA
 Rua Maestro Tom Jobim
 Jardim Anália Franco, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 1.900.000,00
Simular financiamento

4	4	300	400	4	R\$ 6.333	R\$ 4.000	R\$ 2.000
QUARTOS	SUÍTES	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(11) 2225-1305

(11) 94017-1769

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+jardim-analia-franco+zona-leste+sao-paulo+sp+300m2/ID-19551109/?paginaoferta=6>

Código anúncio	-	Corretor	(11) 2225-1305
Imóvel Tipo	Apartamento	Classe	Residencial
Localização	Rua Maestro Tom Jobim		
Bairro	Tatuapé	Cidade/Estado	São Paulo/SP
Vagas de Garagem	4	Índice Fiscal	-
Andar	n/i	Padrão Const.	Alto
Idade Aparente	20	Est. de Conserv.	"b"
Área Privativa	300m2	Suíte	4
Dormitórios	4	Banheiros	-
Valor	R\$ 1.900.000	Valor/m2	R\$ 6.333,00/m ²

Obs.: Mesmo logradouro do avaliando



ANEXO II - ELEMENTO COMPARATIVO

Amostra 10

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.

(11) 2090-3055

Nome:

E-mail:

DDD: Telefone:

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

[Adicionar aos favoritos](#)

4 QUARTOS 4 SUÍTES 335 ÁREA ÚTIL (MP) 548 ÁREA TOTAL (MP) 4 VAGAS

VALOR DO M² R\$ 5.104 CONDOMÍNIO R\$ 4.830


Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+tatuape+zona-leste+sao-paulo+sp+335m2/ID-6514791/?paginaoferta=5>

Código anúncio	-	Corretor	(11) 2090-3055
Imóvel Tipo	Apartamento	Classe	Residencial
Localização	Rua Maestro Tom Jobim		
Bairro	Tatuapé	Cidade/Estado	São Paulo/SP
Vagas de Garagem	4	Índice Fiscal	-
Andar	n/i	Padrão Const.	Alto
Idade Aparente	20	Est. de Conserv.	"b"
Área Privativa	335m2	Suíte	4
Dormitórios	4	Banheiros	-
Valor	R\$ 1.710.000	Valor/m2	R\$ 5.104,00/m ²

Obs.: Mesmo logradouro do avaliando

ANEXO II - ELEMENTO COMPARATIVO

Amostra 11



15 de 20

APARTAMENTO À VENDA
Rua Maestro Tom Jobim
Jardim Anália Franco, Sao Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 2.000.000,00
Simular financiamento

4	4	394	950	4	R\$ 5.076	R\$ 6.000	R\$ 2.935
QUARTOS	SUÍTES	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP

(11) 2672-7200

Nome

E-mail

DDD Telefone

Olá, Gostaria de ter mais informações sobre o imóvel Apartamento à venda, R\$

Desejo receber notícias e ofertas do ZAP por e-mail

ENVIAR

♥ Adicionar aos favoritos

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+jardim-analia-franco+zona-leste+sao-paulo+sp+394m2/ID-20361797/?paginaoferta=5>

Código anúncio	-	Corretor	(11) 2672-7200
Imóvel Tipo	Apartamento	Classe	Residencial
Localização	Rua Maestro Tom Jobim		
Bairro	Tatuapé	Cidade/Estado	São Paulo/SP
Vagas de Garagem	4	Índice Fiscal	-
Andar	n/i	Padrão Const.	Alto
Idade Aparente	20	Est. de Conserv.	"b"
Área Privativa	394m2	Suíte	4
Dormitórios	4	Banheiros	-
Valor	R\$ 2.000.000	Valor/m2	R\$ 5.076,00/m ²

Obs.: Mesmo logradouro do avaliando

ANEXO II - ELEMENTO COMPARATIVO

Amostra 12

Contatar o anunciante
VER TELEFONE

Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP.
(11) 4302-7500

Adicionar aos favoritos

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde
Ok, entendi!

APARTAMENTO À VENDA
 Rua Maestro Tom Jobim
 Jardim Anália Franco, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 3.500.000,00
 Locação R\$ 15.000
 Simular financiamento

4 QUARTOS 4 SUÍTES 450 ÁREA ÚTIL (M²) 450 ÁREA TOTAL (M²) 4 VAGAS R\$ 7.778 VALOR DO M² R\$ 5.000 CONDOMÍNIO R\$ 2.862 IPTU

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+jardim-analia-franco+zona-leste+sao-paulo+sp+450m2/ID-9101342/?paginaoferta=4>


Código anúncio	-	Corretor	(11) 2672-7200
Imóvel Tipo	Apartamento	Classe	Residencial
Localização	Rua Maestro Tom Jobim		
Bairro	Tatuapé	Cidade/Estado	São Paulo/SP
Vagas de Garagem	4	Índice Fiscal	-
Andar	n/i	Padrão Const.	Alto
Idade Aparente	20	Est. de Conserv.	"b"
Área Privativa	450m2	Suíte	4
Dormitórios	4	Banheiros	-
Valor	R\$ 3.500.000	Valor/m2	R\$ 7.778,00/m ²

Obs.: Mesmo logradouro do avaliando

ANEXO II - ELEMENTO COMPARATIVO

Amostra 13

DESTAQUE



11 de 20

APARTAMENTO À VENDA
Rua Maestro Tom Jobim
Jardim Anália Franco, São Paulo - SP

VALOR DE VENDA
R\$ 2.500.000,00
Simular financiamento

4	4	450	540	4	R\$ 5.556	R\$ 4.500	R\$ 2.450
QUARTOS	SUÍTES	ÁREA ÚTIL (M²)	ÁREA TOTAL (M²)	VAGAS	VALOR DO M²	CONDOMÍNIO	IPTU

Contatar o anunciante

VER TELEFONE


Ao ligar, diga que você viu esse anúncio no ZAP:

(11) 4302-7500

Adicionar aos favoritos

Adicione este imóvel na sua lista de favoritos para ver mais tarde
Ok, entendi!

Atualização online



Duas ofertas de EVIDENCE IMOVEIS TATUAPÉ

Fonte: <https://www.zapimoveis.com.br/oferta/venda+apartamento+4-quartos+jardim-analia-franco+zona-leste+sao-paulo+sp+450m2/ID-11570112/?paginaoferta=9>

Código anúncio	-	Corretor	(11) 4302-7500
Imóvel Tipo	Apartamento	Classe	Residencial
Localização	Rua Maestro Tom Jobim		
Bairro	Tatuapé	Cidade/Estado	São Paulo/SP
Vagas de Garagem	4	Índice Fiscal	-
Andar	n/i	Padrão Const.	Alto
Idade Aparente	20	Est. de Conserv.	"b"
Área Privativa	450m2	Suíte	4
Dormitórios	4	Banheiros	-
Valor	R\$ 2.500.000	Valor/m2	R\$ 5.556,00/m ²

Obs.: Mesmo logradouro do avaliando

ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO

SITUAÇÃO PARADIGMA - INFORMAÇÕES BÁSICAS					
Endereço:	Rua Rua Maestro Tom Jobim, 85 AP 181 - Bloco C				
Bairro:	Tucuruvi	Município:	São Paulo	UF:	SP
Tipo:	Apartamento		Padrão:	Alto	
INFORMAÇÕES GERAIS					
Situação:	Condomínio		Vagas de Garagem	04	
Área Privat.	394,27m2	Idade	20 anos	Conservação:	Bom
Idade Referencial:	80	Índice Fiscal:	-		

Cálculo para Valor Unitário do Apartamento (Vu) Camboriu

Legenda

Fo = Fator de Oferta

Fa = Fator de área

Fl = Fator de localização

Fi = Índice fiscal

Índice Fiscal avaliando	1
-------------------------	---

Área total do avaliando (m2) :	394,20
--------------------------------	--------

Amostras Utilizadas	13
---------------------	----

Resumo de Valores

Amostra	Valor	Área (m2)	Fo	Fa	Fi	Fl	Valor/m2
1	3.600.000	550	0,90	1,09	1,00	1,00	6.421,09
2	3.500.000	550	0,90	1,09	1,00	1,00	6.242,73
3	3.600.000	550	0,90	1,09	1,00	1,00	6.421,09
4	2.200.000	335	0,90	0,96	1,00	1,00	5.674,03
5	2.200.000	330	0,90	0,96	1,00	1,00	5.760,00
6	2.200.000	330	0,90	0,96	1,00	1,00	5.760,00
7	2.710.000	420	0,90	1,02	1,00	1,00	5.923,29
8	2.800.000	505	0,90	1,06	1,00	1,00	5.289,50
9	1.900.000	300	0,90	0,93	1,00	1,00	5.301,00
10	1.710.000	335	0,90	0,93	1,00	1,00	4.272,45
11	2.000.000	394	0,90	1,09	1,00	1,00	4.979,70
12	3.500.000	450	0,90	1,00	1,00	1,00	7.000,00
13	2.500.000	450	0,90	1,03	1,00	1,00	5.150,00
Média							5.311,14

Média obtida:	5.311,14
Limite Amostral Máx (M+30%):	6.904,49
Limite Amostral Máx (M-30%):	3.717,80



ANEXO III - MEMÓRIA DE CÁLCULO

Condição : Deve-se eliminar amostra(s): 12

Amostras utiliz.

12

Amostra	Valor	Área (m2)	Fo	Fa	Fi	Fl	Valor/m2
1	3.600.000	550	0,90	1,09	1,00	1,0	6.421,09
2	3.500.000	550	0,90	1,09	1,00	1,0	6.242,73
3	3.600.000	550	0,90	1,09	1,00	1,0	6.421,09
4	2.200.000	335	0,90	0,96	1,00	1,0	5.674,03
5	2.200.000	330	0,90	0,96	1,00	1,0	5.760,00
6	2.200.000	330	0,90	0,96	1,00	1,0	5.760,00
7	2.710.000	420	0,90	1,02	1,00	1,0	5.923,29
8	2.800.000	505	0,90	1,06	1,00	1,0	5.289,50
9	1.900.000	300	0,90	0,93	1,00	1,0	5.301,00
10	1.710.000	335	0,90	0,93	1,00	1,0	4.272,45
11	2.000.000	394	0,90	1,09	1,00	1,0	4.979,70
12	1	450	0,90	1,00	1,00	1,0	0,00
13	2.500.000	450	0,90	1,03	1,00	1,0	5.150,00
Média							5.599,57

Média obtida: 5599,57
 Limite Amostral Máx (M+30%): 7279,44
 Limite Amostral Máx (M-30%): 3919,70

CALCULOS	
Média Saneada	R\$ 5.599,57
Limite Superior (+30%)	R\$ 7.279,44
Limite Inferior (-30%)	R\$ 3.919,70
Desvio Padrão (S)	R\$ 636,62
Coefficiente de Variação (CV)	11,37%
t de Student	1,363
Total de elementos saneados	12
Intervalo de confiança	
Superior	4,5% R\$ 5.850,06
Inferior	-4,5% R\$ 5.349,00
Avaliação Apartamento	
Área (m2):	394,27 Média saneada: 5.599,57/m2 Total: 2.212.950,00
Valor total do Imóvel - R\$ 2.207.742,46	



GRAU DE PRECISÃO DA ESTIMATIVA DE VALOR PARA O TRATAMENTO POR FATORES

	GRAU		
	III	II	I
	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

GRAU DE PRECISÃO: III

INTERVALO DE CONFIANÇA: 4,5%

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

ÍTEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados, com fotos e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisados	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados.....
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50a*

*a No caso de utilização de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um nro menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO: II



ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



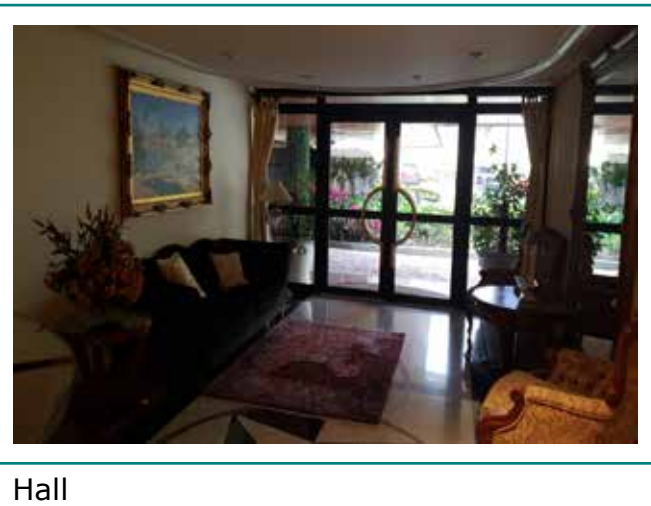
Fachada



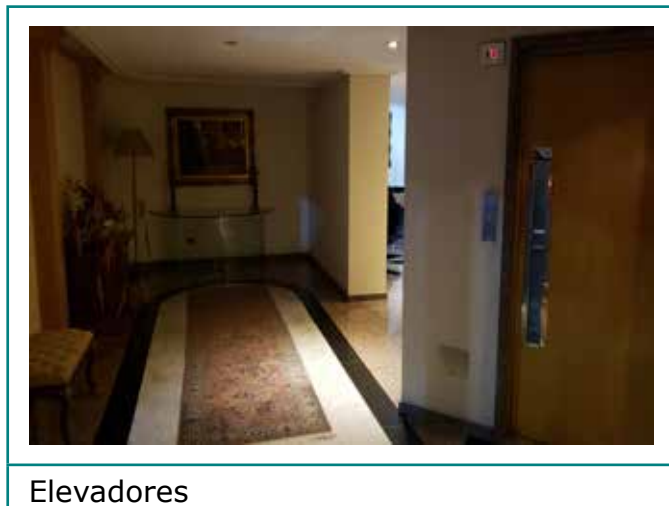
Logradouro



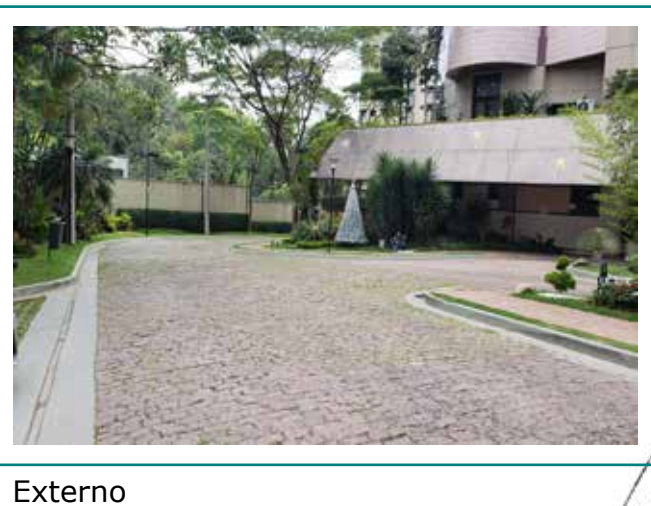
Fachada




Hall



Elevadores



Externo



ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Area de serviço



Cozinha

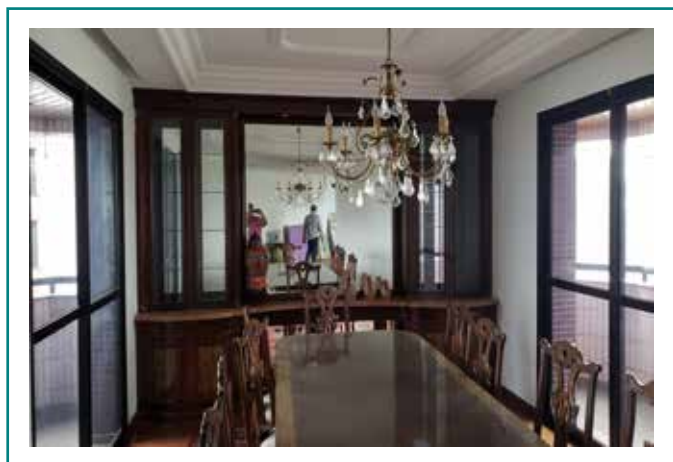


Sala de estar



Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 19:01, sob o número WJMJ19416823546. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1098107-29.2018.8.26.0100 e código 818AAFB.

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Sala de jantar

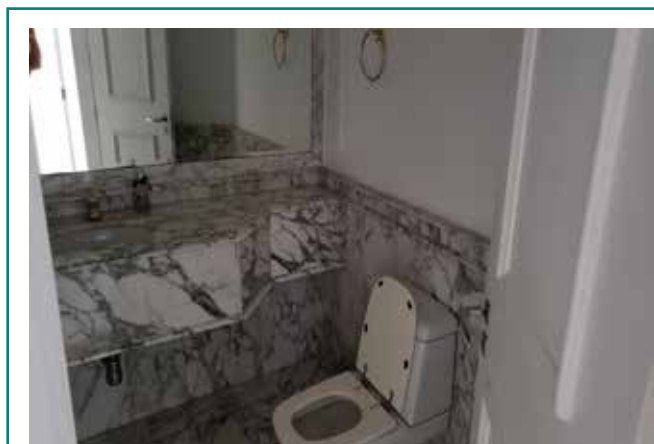


Varanda

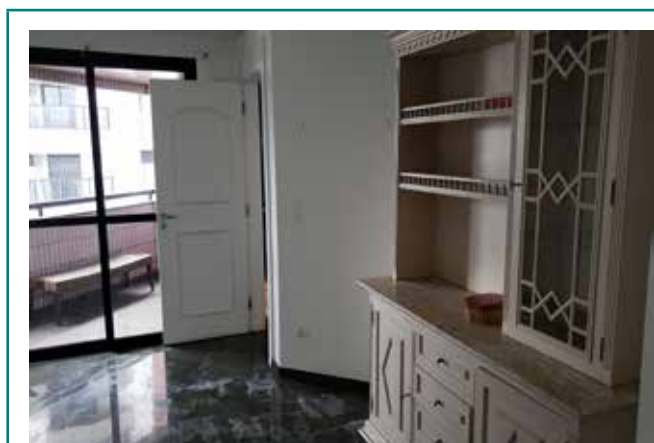


Sala de TV

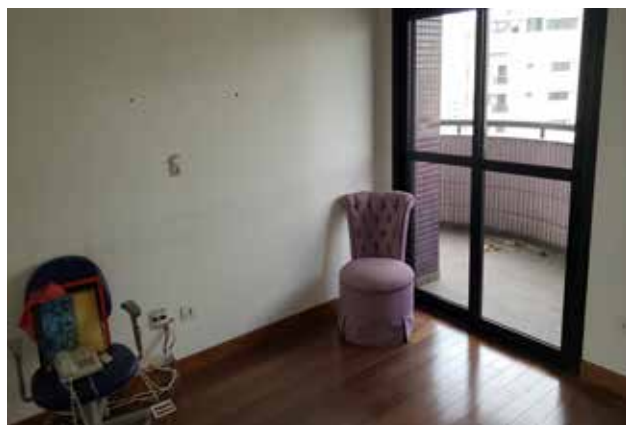
ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Suite 1



Suite 2



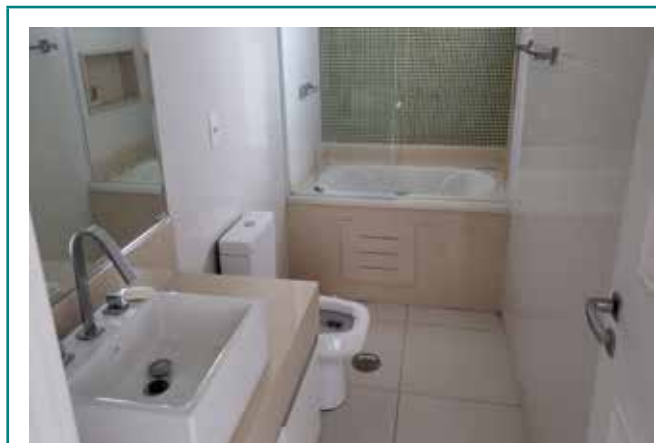
Suite 3

A handwritten signature in blue ink.

ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



Suite 4



Suite principal



Idem



ANEXO IV - DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



ANEXO V - MATRÍCULA 146.478 - AP 181

Página: 1/4 - PROT. 879359 - Giorgi

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
 Francisco Raymundo - Oficial

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL **9.º REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo**

matrícula: **146.478** ficha: **01** São Paulo, 19de **Julho** de 1996

IMÓVEL:- APARTAMENTO Nº 181, localizado no 18º andar do "EDIFÍCIO CAMBORIU", Bloco "C", integrante do "CONDOMÍNIO CHACARA ANALIA FRANCO", situado à Rua Corguinho, nº 85 (entrada principal), no 27º subdistrito - TATUAPE, contendo a área útil de 394,27m2., área comum de 221,12m2., área total de 615,39m2., correspondendo-lhe uma fração ideal no terreno e nas coisas comuns do condomínio de 0,037564 do prédio e 0,009505 do total do condomínio, estando vinculadas ao apartamento quatro (04) vagas de garagem e um armário, localizados nos sub-solos do edifício.

PROPRIETARIAS:- 1) ABREU INCORPORADORA LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Eleonora Cintra, nº 140, sala 02, CGC/MF nº 54.062.393/0001-97; 2) A.BARRIL INCORPORADORA LTDA, com sede nesta Capital, à Rua Apucarana, nº 1.441, sala 2, CGC/MF nº 54.062.377/0001-02; e, 3) IZAIAS GOMES COMERCIO E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Emilio Malet, nº 691, apto. 91, CGC/MF nº 54.062.435/0001-90.

REGISTROS ANTERIORES:- R.06, feito em 29/01/1.987, nas matrículas nºs 84.980, 84.981, 84.982 e 84.983; R.05, feito em 19/01/1.987, na matrícula nº 84.976; R.05, feito em 26/01/1.987, nas matrículas nºs 84.984, 84.985, 84.986; R.07, feito em 26/01/1.987, na matrícula número 84.987; e, R.03, feito em 21/01/1.987, na matrícula número 94.001 (Especificação condominial registrada sob número 14, em 15/02/1996, na matrícula número 110.071), deste Registro.

C.CONTRIBUINTE:- 054.260.0179-0 (maior área).
 9º CARTORIO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL

Francisco Raymundo - Oficial
 Carlos Alberto N. Storrer - Substituto
 Reinaldo Yoda Tadashi - Substituto

Av.1/146.478 Em 19 de julho de 1996

Conforme os registros nºs 03 e 04, feitos em 14/03/1.989, na matrícula nº 110.071, deste Registro, consta que sobre o terreno do condomínio, foram instituídas **SERVIDICES DE PASSAGENS**, respectivamente, sobre as faixas

continua no verso

COPIA

90.270878834226804/1MATRICULA146478

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3258-8188 - www.9risp.com.br
 Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

445110
 3099 - AA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 19:01, sob o número WJMJ19416823546. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1098107-29.2018.8.26.0100 e código 818AAFB.

ANEXO V - MATRÍCULA 146.478 - AP 181

Pagina: 2/4 - PROT. 879359 - Giorgi

matricula **146.478** ficha **02**

designadas I - Rede de Aguas, com 518,83m2; e, II - Rede de Esgotos, com 696,80m2., ambas em favor da CIA. DE SANEAMENTO BASICO DO ESTADO DE SRO PAULO-SABESP.

92 CARTÃO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes de Silva - Escriturante
 Francisco Rayundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.2/146.478 Em 19 de julho de 1996

Pela escritura de 26 de junho de 1.996, do 15º Tabelionato de Notas desta Capital, livro 1.598, fls. 193, as proprietárias, já qualificadas, **VENDERAM** a RENATO DE FREITAS ROSSET, engenheiro civil, casado sob o regime da comunhão de bens, na vigência da Lei 6.515/77, conforme escritura de pacto antenupcial registrada sob número 3.818, no 3º R.I., desta Capital, com MARIA CELESTE RODRIGUES DE MORAES ROSSET, psicóloga, brasileiros, RG números 4.720.431-SSP/SP e 5.140.615-SSP/SP, respectivamente, CPF/MF (em comum) número 917.730.838-72, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Corquinho, número 85, aptº 181, do Edifício Camboriu, a fração ideal de terreno correspondente a 0,007505, pelo valor de R\$660.000,00, em cumprimento da promessa de venda e compra datada de 29/07/1.987, não registrada e cessão feita pelo título ao ora comprador por JOSE ALCINO DOS SANTOS, advogado e sua mulher ANA MARLENE MUZZI DOS SANTOS, do lar, casados sob o regime da comunhão de bens, antes da Lei 6.515/77, brasileiros, RG números 4.170.470-SSP/SP e 5.579.693-SSP/SP, respectivamente, CPF/MF (em comum) número 055.601.798-68, residentes e domiciliados nesta Capital, à Alameda Iraé, nº 301, aptº 41, pelo valor de R\$365.000,00 (inclusive o valor das benfeitorias), não registradas. As vendedoras declararam no título que a fração ideal de terreno não faz parte de seus ativos permanentes.

92 CARTÃO DE REGISTRO DE IMOVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes de Silva - Escriturante
 Francisco Rayundo - Oficial
 Carlos Alberto M. Storrer - Substituto
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

R.3/146.478 Em 19 de julho de 1996

Pela escritura mencionada no R.02, A.ABREU > COMERCIAL E CONSTRUTORA LTDA, com sede nesta Capital, à Avenida Eleonora Cintra, numero 140, CGC/MF número 50.026.517/0001-28, na qualidade de construtora do continua na ficha 02

CÓPIA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 19:01, sob o número WJMJ19416823546. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1098107-29.2018.8.26.0100 e código 818AAFB.

ANEXO V - MATRÍCULA 146.478 - AP 181

Página: 3/4 - PROT. 879359 - Giorgi

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP

Francisco Raymundo - Oficial

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

9.º REGISTRO DE IMÓVEIS de São Paulo

matrícula: **146.478** | ficha: **82** | São Paulo, 19º de Julho de 1996

"CONDOMÍNIO CHACARA ANALIA FRANCO", deu quitação aos cedentes e vendedores das benfeitorias JOSE ALCINO DOS SANTOS e sua mulher ANA MARLENE MUZZI DOS SANTOS, já qualificados, da quantia Cz\$5.119.374,00 (em 29/07/1.987), em quanto importaram as obras de construção do apartamento desta matrícula, feitas na vigência da promessa de venda e compra, não registrada, mencionada no R.02, cujas benfeitorias foram alienadas pelo valor de R\$365.000,00 (inclusive o valor da fração ideal de terreno) a RENATO DE FREITAS ROSSET, casado com MARIA CELESTE RODRIGUES DE MORAES ROSSET, já qualificados, ao qual fica atribuída a unidade, por vincular-se indissolivelmente a fração ideal de terreno correspondente a 0,089505, adquirida conforme o registro efetuado sob nº 02, nesta matrícula.

9º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes de Silva - Escrevente | Francisco Raymundo - Oficial
Antonio Fernandes Pinto - Escrevente | Carlos Alberto M. Storer - Substituto
Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

Av.4/146.478 Em 02 de maio de 2000
 Da escritura datada de 03 de Novembro de 1.999, do 21º Tabelação de Notas desta Capital, livro 2.608, fls. 143, e elementos obtidos no Centro de Processamento de Dados desta Serventia, em convênio com a Municipalidade de São Paulo, **verifica-se** que o imóvel desta matrícula é atualmente tributado através do **CONTRIBUINTE número 054.260.0221-5.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes de Silva - Escrevente | Francisco Raymundo - Oficial
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente | Carlos Alberto M. Storer - Substituto
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

Av.5/146.478 Em 02 de maio de 2000
 Da escritura mencionada na Av.4, e de conformidade com o Decreto Municipal 12.266/96, **verifica-se** que a Rua Corguinho denomina-se atualmente **RUA MAESTRO TOM JOBIM.**

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

Joarany Lopes de Silva - Escrevente | Francisco Raymundo - Oficial
 Antonio Fernandes Pinto - Escrevente | Carlos Alberto M. Storer - Substituto
 Reinaldo Yada Tadashi - Substituto

continua no verso

COPIA COPIA

Rua Augusta, 1058 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3258-8188 - www.9risp.com.br
 Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.

9º Oficial de Registro de Imóveis
 Cartório de São Paulo - SP

445111
 3099 - AA

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 19:01, sob o número WJMJ19416823546. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1098107-29.2018.8.26.0100 e código 818AAAFB.

ANEXO V - MATRÍCULA 146.478 - AP 181

Pagina: 4/4 - PROT. 879359 - Giorgi

matricula 146.478	ficha 02 <small>verso</small>
-----------------------------	--

R.6/146.478 Em 02 de maio de 2000

Pela escritura mencionada na Av.4, RENATO DE FREITAS ROSSET e sua mulher MARIA CELESTE RODRIGUES DE MORAES ROSSET, já qualificados, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Itapetí, nº 935, apto 91, **VENDERAM O IMÓVEL**, pelo valor de R\$365.000,00, a **SÉRGIO RENATO GANDOLPHI**, brasileiro, despachante, RG número 6.517.730-SSP/SP, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com **LUIZA APARECIDA GANDOLPHI**, brasileira, do lar, RG número 9.265.137-7-SSP/SP, CPF/MF (comum) número 693.682.368-87, residentes e domiciliados nesta Capital, à Rua Maestro Tom Jobim, nº 85, apto 181, bloco "C"

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

<input checked="" type="checkbox"/> Joarany Leoni de Sales - Escrevente <input type="checkbox"/> Antonio Estanislau Pinto - Escrevente	<input type="checkbox"/> Francisco Raymundo - Oficial <input type="checkbox"/> Carlos Alberto M. Storer - Substituto <input checked="" type="checkbox"/> Reinaldo Yada Tadashi - Substituto
---	---

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP.
 PROTOCOLO : 879359

Certidão extraída nos termos do artigo 19, § 1º, da Lei 6.015/73. Eventual existência de ônus reais, alienações ou prenotações é relatada. A validade desta certidão, para fins de lavratura de escritura pública, será de 30 dias, contados da data da sua expedição, conforme o disposto no artigo 1º, inciso IV, do Decreto 93.240/88.

O 27º Subdistrito do TATUAPE e o 46º Subdistrito da VILA FORMOSA pertencem à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 21/11/1942, tendo ambos pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição. O Distrito de ITAQUERA pertence à 9ª Circunscrição Imobiliária desde 15/05/1939, tendo pertencido anteriormente à 7ª Circunscrição.

Emolumentos: R\$ 22,01	São Paulo, 15/05/2012.
Estado: R\$ 08,26	
IPESP: R\$ 04,64	
Registro Civil: R\$ 01,16	
Tribunal de Justiça: R\$ 01,16	
TOTAL: R\$ 35,23	

Leda Maria de Amorim, Escrevente.
 Luiz Mandarino Jr, Escrevente.

Recolhidos pela Guia: 11

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 19:01, sob o número WJMJ19416823546. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1098107-29.2018.8.26.0100 e código 818AAFB.



- Laudos periciais em engenharia
- Avaliações de máquinas e equipamentos industriais
- Avaliações Imobiliárias
- Pareceres
- Vistorias
- Engenharia de segurança do trabalho

descrição

Laudo de Avaliação Expedita
 Edifício Terrazza
 Salas 27/32
 Praça Silvio Romero, 55
 Tatuapé
 São Paulo SP



Laudo de Avaliação Expedita de Imóvel - Edif. Terrazza - Salas 27 e 32 - São Paulo SP

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de Sao Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 19:01 , sob o número WJMJ19416823546 Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1098107-29.2018.8.26.0100 e código 818AAFB.

Laudo de avaliação expedita de imóveis

Descrição			
Salas 27 e 32 - Edifício Terrazza			
Laudo nro	Exp 01/19 Terrazza	Matrícula:	222.322/222.334
Solicitante	FCB CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA		
Interessado	FCB CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA		
Imóveis Tipo:	Comercial	Nros:	27 e 32
Valor Total de Avaliação Expedita	R\$ 1.584.000,00		



Laudo de Avaliação Expedita de Imóvel - Salas Comerciais

Edifício Terrazza - Conjunto 27				
DESCRIÇÃO				
Laudo nro	03/18	Matrícula:	222.332	
Solicitante	FCB CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA			
Interessado	FCB CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA			
Imóvel Tipo:	Conj. Com.	Nro: 27	Piso: 2o	Uso: Comercial
Áreas				
Privativa:	72,145m ²	Fração Ideal:	1,1950%	
Área Comum:	68,995m ²	Área Total	141,140 m ²	
Localização				
Endereço:	Praça Silvio Romero, 55			
Bairro	Tatuapé	Cidade:	São Paulo SP	
C.C.M. AP.	n/i	C.C.M. Vaga	n/i	
Resumo de Valores				
<p>Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.</p> <p>"Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente." - (NBR 14653-1, item 3.44).</p> <p>O bairro onde se encontra o imóvel avaliando possui ocupação mista (comercial/residencial), com edificações de padrão médio à superior.</p> <p>A região possui fácil acesso por rua pavimentada, dispendo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, gás, iluminação pública, farto transporte coletivo, escolas e igrejas, trazendo conforto para os moradores.</p>				
Valor de Avaliação	R\$ 792.000,00			



Cópia da Matrícula 222.332

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
matrícula: **222.332** folio: **01**
São Paulo, 11 de agosto de 2010

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL

IMÓVEL:- CONJUNTO nº 27, localizado no 2º andar do "EDIFÍCIO TERRAZZA", situado na Praça Silvio Romero, número 55, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÉ, contendo a área privativa de 72,145m2, área comum de 68,995m2, área total construída de 141,140m2 e a fração ideal no terreno de 1,1950%, correspondendo-lhe o direito a duas vagas (2) na garagem coletiva localizada no 1º, 2º e 3º subsolos do edifício, com auxílio de manobristas.

PROPRIETÁRIA:- FCB CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Coelho Lisboa, número 442, conjunto 11, CNPJ/MP - número 55.941.207/0001-52.

REGISTRO ANTERIOR:- R.02, feito em 22.01.2001, na Matrícula número 165.828 (Especificação Condominial registrada sob nº 23, em 23.03.2007, na mesma Matrícula), deste Registro de Imóveis.

C. CONTRIBUINTE:- 030.086.0085-1

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Francisco Raymundo - Oficial
Jose Renato de Freitas Nairi - Substituto
Dagmar M. de S. Zambeli - Escr. Autorizada
Luana Cristina Rezques - Escr. Autorizada

Av.1/222.332 Em 11 de agosto de 2010
A presente matrícula foi aberta de ofício, no interesse do serviço, na forma prevista no item 45-b, do Capítulo XX das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Francisco Raymundo - Oficial
Jose Renato de Freitas Nairi - Substituto
Dagmar M. de S. Zambeli - Escr. Autorizada
Luana Cristina Rezques - Escr. Autorizada

Rua Augusta, 1056 - Cerqueira César, CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3248-3188 - www.tjsp.com.br
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.
www.tjsp.com.br

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 19:01, sob o número WJMJ19416823546. Para conferir o original, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do, informe o processo 1098107-29.2018.8.26.0100 e código 818AAAFB.

Laudo de Avaliação Expedita de Imóvel - Salas Comerciais

Edifício Terrazza - Conjunto 32				
DESCRIÇÃO				
Laudo nro	03/18	Matrícula:	222.334	
Solicitante	FCB CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA			
Interessado	FCB CONSTRUÇÕES EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA			
Imóvel Tipo:	Conj. Com.	Nro: 32	Piso: 3o	Uso: Comercial
Áreas				
Privativa:	72,145m ²	Fração Ideal:	1,1950%	
Área Comum:	68,995m ²	Área Total	141,140 m²	
Localização				
Endereço:	Praça Silvio Romero, 55			
Bairro	Tatuapé	Cidade:	São Paulo SP	
C.C.M. AP.	n/i	C.C.M. Vaga	n/i	
Resumo de Valores				
<p>Determinação do valor de mercado do imóvel avaliando.</p> <p>"Entende-se como valor de mercado de uma propriedade a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente." - (NBR 14653-1, item 3.44).</p> <p>O bairro onde se encontra o imóvel avaliando possui ocupação mista (comercial/residencial), com edificações de padrão médio à superior.</p> <p>A região possui fácil acesso por rua pavimentada, dispendo de toda infra-estrutura disponível no município, tais como: redes de energia elétrica e telefônica, sistema de abastecimento de água, coleta de lixo, sistema de escoamento de águas pluviais, gás, iluminação pública, feito transporte coletivo, escolas e igrejas, trazendo conforto para os moradores.</p>				
Valor de Avaliação	R\$ 792.000,00			



Cópia da Matrícula 222.334

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SÃO PAULO - SP
Francisco Raymundo - Oficial

11 de agosto de 2010

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Matrícula: **222.334** Volume: **01**

São Paulo, 11 de agosto de 2010

IMÓVEL:- CONJUNTO nº 32, localizado no 3º andar do "EDIFÍCIO TERRAZZA", situado na Praça Silvio Romero, número 55, no 27º SUBDISTRITO - TATUAPÁ, contendo a área privativa de 72,145m², área comum de 68,995m², área total construída de 141,140m² e a fração ideal no terreno de 1,1950%, correspondendo-lhe o direito a duas vagas (2) na garagem coletiva localizada no 1º, 2º e 3º subsolos do edifício, com auxílio de manobristas.

PROPRIETÁRIA:- FCB CONSTRUÇÕES, EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA, com sede nesta Capital, na Rua Coelho Lisboa, número 442, conjunto 11, CNPJ/MP número 55.941.207/0001-52.

REGISTRO ANTERIOR:- R.02, feito em 22.01.2001, na Matrícula número 165.828 (Especificação Condominial registrada sob nº 23, em 23.03.2007, na mesma Matrícula), deste Registro de Imóveis.

C. CONTRIBUINTE:- 030.084.0088-4

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Francisco Raymundo - Oficial
José Renato de Freitas Nairi - Substituto
Dagmar M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
Liliana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Av.1/222.334 Em 11 de agosto de 2010

A presente matrícula foi aberta de ofício, no interesse do serviço, na forma prevista no item 45-b, do Capítulo XX das Normas de Serviço da E. Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo.

9º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA CAPITAL
Francisco Raymundo - Oficial
José Renato de Freitas Nairi - Substituto
Dagmar M. de S. Zambelli - Escr. Autorizada
Liliana Cristina Rodrigues - Escr. Autorizada

Rua Augusta, 1068 - Cerqueira César - CEP: 01304-001 - Fone: (11) 3256-3188 - MATRÍCULA 222.334
Funcionamento de segunda à sexta-feira, das 9:00h às 16:00h.
QUALQUER ALTERAÇÃO, RAZÃO OU EMENDA, RIVAL DA ESTE DOCUMENTO

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por JONATHAN CAMILO SARAGOSSA e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 28/10/2019 às 19:01, sob o número WJMJ19416823546. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1098107-29.2018.8.26.0100 e código 818AAAFB.

I – ANÁLISE E CONSIDERAÇÕES

Laudo expedito de avaliação onde os valores foram baseados por valores de mercado.

II – CONCLUSÃO

Tendo em vista as considerações e exposições nos capítulos anteriores, conclui este signatário que o valor total de avaliação expedita dos imóveis é:

AVALIAÇÃO

R\$ 1.584.000,00

(Um milhão, quinhentos e oitenta e quatro mil reais)

Arredondados

Outubro/2019

VII – Encerramento

Consta o presente laudo de 07 folhas impressas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta datada e assinada.

São Paulo, 07 de Outubro de 2019.



ABC Perícia Avaliações Ltda

CREASP - 1700115 F2014/10